

房地产行业：周报（2018.10.29-2018.11.04）

2018年11月6日

成交量环比上升

看好（维持）

⑤ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 2.80%，同期沪深 300 指数上涨 3.67%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.87 个百分点。

⑤ 房地产市场成交面积环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.10.29-2018.11.04）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 400.57 万平方米，环比上涨 15.20%，同比上涨 8.99%。其中一线城市成交 70.58 万平方米，环比上涨 28.80%，同比上涨 48.54%；二线城市成交 219.92 万平方米，环比上涨 33.22%，同比上涨 1.55%；三线城市成交 110.07 万平方米，环比下跌 13.89%，同比上涨 6.39%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 4.75%，同比下跌 10.72%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 0.07%，同比上涨 14.44%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 12.42%，同比下跌 36.69%。

⑤ 行业与公司信息

印花税法征求意见：转让、租赁住房拟免征印花税。

住建部：坚决遏制投机炒房，加强房价统计。

保利地产 2018 年前三季度实现营业收入 949.20 亿元，同比增长 25.66%；实现归母净利润 95.96 亿元，同比增长 16.04%。

金地集团 2018 年前三季度实现营业收入 335.14 亿元，同比增长 60.27%；实现归母净利润 52.46 亿元，同比增长 131.21%。

首开股份 2018 年前三季度实现营业收入 206.73 亿元，同比增长 36.23%；实现归母净利润 17.32 亿元，同比增长 89.62%。

中国国贸 2018 年前三季度实现营业收入 23.37 亿元，同比增长 17.29%；实现归母净利润 5.90 亿元，同比增长 23.63%。

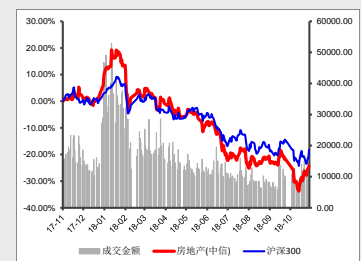
⑤ 投资建议

上周样本城市新建商品住宅成交量环比上涨，其中一、二线城市成交量涨幅较大，三线城市则有所下跌。相比 7 月 31 日政治局会议上提出的“坚决遏制房价上涨”，上周的政治局会议未提及房地产市场，且叠加当前楼市降温，预计调控短期内进一步收紧的可能性较小。从整个板块的三季报来看，当前龙头房企的融资优势正带动板块集中度持续提升，因此建议关注当前估值较低，同时业绩增速较快的龙头房企。

⑤ 风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

市场表现 截至 2018.11.5



分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010-85556205

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

联系人：路哲伦

电话：010-85556200

邮箱：luzhelun@hrsec.com.cn

证券研究报告

目 录

一、房地产市场成交量环比上涨.....	4
二、行业与公司信息.....	7
三、投资建议.....	9
四、风险提示.....	9

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.10.29-2018.11.04)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.10.29-2018.11.04)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)	6

一、房地产市场成交量环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.10.29-2018.11.04）重点关注的30个城市商品房成交面积为400.57万平方米，环比上涨15.20%，同比上涨8.99%。其中一线城市成交70.58万平方米，环比上涨28.80%，同比上涨48.54%；二线城市成交219.92万平方米，环比上涨33.22%，同比上涨1.55%；三线城市成交110.07万平方米，环比下跌13.89%，同比上涨6.39%。

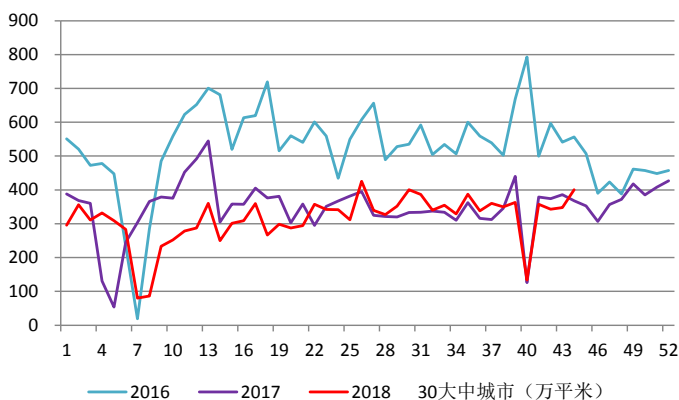
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2018.10.29-2018.11.04）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	400.57	347.71	367.54	15.20%	8.99%
一线	70.58	54.80	47.52	28.80%	48.54%
二线	219.92	165.08	216.57	33.22%	1.55%
三线	110.07	127.83	103.46	-13.89%	6.39%

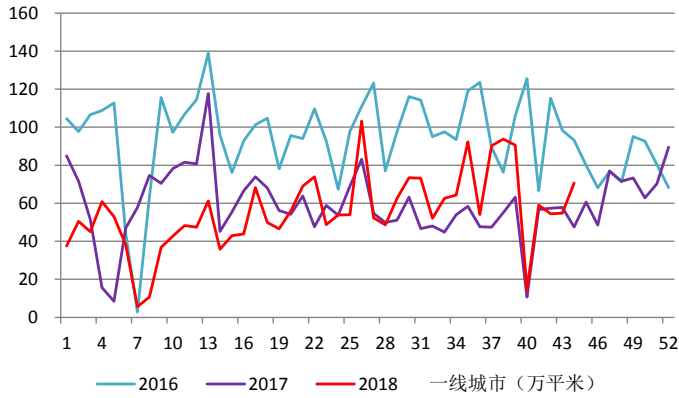
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2018.10.29-2018.11.04）



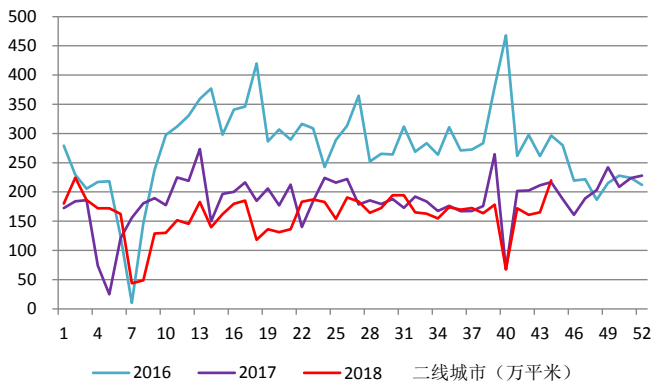
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)



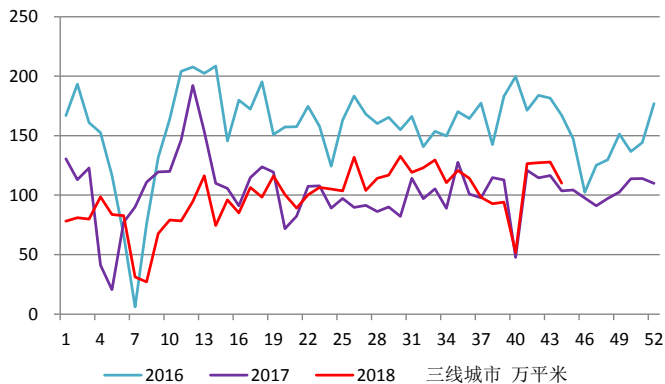
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)



数据来源：wind，华融证券整理

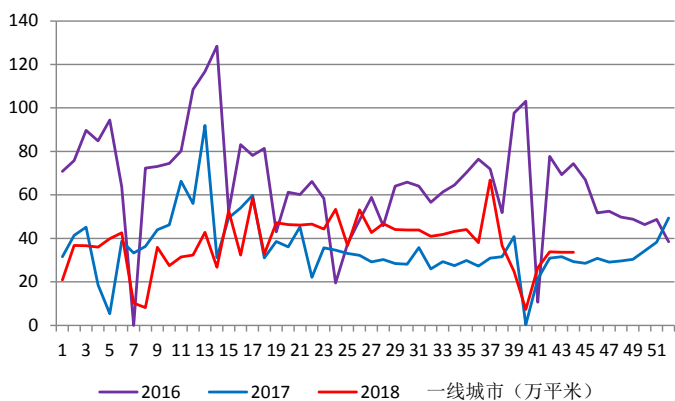
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 4.75%，同比下跌 10.72%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 0.07%，同比上涨 14.44%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 12.42%，同比下跌 36.69%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.10.29-2018.11.04)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	51.55	54.12	57.74	-4.75%	-10.72%
一线	33.56	33.59	29.33	-0.07%	14.44%
二线	17.98	20.53	28.41	-12.42%	-36.69%

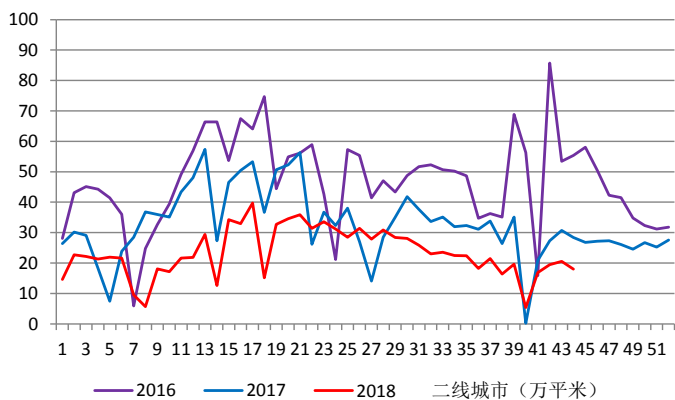
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 8：二线城市二手房周成交量 (2018.10.29-2018.11.04)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

印花税法征求意见稿：转让、租赁住房拟免征印花税

中国网地产讯 11月1日，财政部、国家税务总局就《中华人民共和国印花税法（征求意见稿）》征求意见。《征求意见稿》规定了六种免税情形：对应税凭证的副本或者抄本免税；为减轻个人住房负担，对转让、租赁住房订立的应税凭证，免征个人应当缴纳的印花税等。

住建部：坚决遏制投机炒房，加强房价统计

住房和城乡建设部 28 日发布《中共住房和城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报》表示，坚决落“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，加大分类调控、精准施策力度，加快推进住房制度建设。

根据中央统一部署，2018 年 2 月 23 日至 5 月 23 日，中央第十一巡视组对住房和城乡建设部党组进行了巡视。2018 年 7 月 22 日，中央巡视组向住房和城乡建设部党组反馈了巡视意见。根据《中国共产党党内监督条例》和《中国共产党巡视工作条例》有关规定，住建部党组将巡视整改进展情况予以公布。

住建部表示，组织专题学习习近平新时代中国特色社会主义思想以及关于住房和城乡建设工作系列重要讲话精神。组织有关部门、专家学者组成专题调研组进行系统调研，总结地方好的做法，剖析存在的突出问题，研究解决问题的措施。加快建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制。推进形成租购并举的住房制度。保持调控政策连续性稳定性，落实地方主体责任。坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制投机炒房，促进房地产市场平稳运行。

在加快完善住房保障体系建设方面，住建部表示，在广泛调研的基础上，加快研究完善城镇住房保障体系制度，明确健全城镇住房保障体系的目标、任务、方式和配套政策。指导有关城市深化共有产权住房试点，调研总结了 10 个已发展共有产权住房城市的做法经验，对全国 30 多个大中城市公租房保障情况作了摸底调查，将按照党中央、国务院决策部署，加快完善住房保障体系建设等工作，指导各地加快解决新市民住有所居问题。

关于认真解决保障房“空置”问题，住建部向各省级住房和城乡建设部门印发通知，要求主要负责同志亲自部署，专人负责，督促市县对未分配的公租房项目建立台账，立行立改。召开部分省（区）公租房“空置”问题整改专题会议，对公租房“空置”问题较为突出的省份进行重点部署。建立周报制度，密

切跟踪各地整改进展情况。加强对公租房分配进展慢的省份进行实地督查。

住建部表示，下一步将继续督促各地进一步加快公租房竣工和分配，让更多困难群众尽早享受到公租房保障，切实增强群众获得感幸福感。

为坚决纠正房地产领域侵害群众利益行为，住建部会同相关部门联合印发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，在 30 个重点城市先行部署，重点打击投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产企业和虚假房地产广告等行为。排查化解购房矛盾纠纷，集中曝光违法违规典型案例，通报了两批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单。完善房地产市场管理基础性制度。研究起草了《关于加强房地产中介行业管理的指导意见》《物业服务导则》，正在修改完善，抓紧印发。

为进一步加强房价统计工作，住建部与国家统计局联合印发了《关于进一步加强协作做好房价统计工作的通知》，要求各地统计部门、住房城乡建设部门高度重视房价统计工作，规范和加强网签备案制度，及时准确报送网签数据，确保网签数据真实可靠，严把房价数据质量审核关，严肃查处房价统计违法行为。

保利地产 2018 年前三季度实现营业收入 949.20 亿元，同比增长 25.66%；实现归母净利润 95.96 亿元，同比增长 16.04%

公司 2018 年前三季度实现营业收入 949.20 亿元，同比增长 25.66%；实现归母净利润 95.96 亿元，同比增长 16.04%；稀释后每股收益 0.81 元，同比上升 16.04%；加权平均 ROE 较去年同期减少 0.33 个百分点至 8.67%。

金地集团 2018 年前三季度实现营业收入 335.14 亿元，同比增长 60.27%；实现归母净利润 52.46 亿元，同比增长 131.21%

公司 2018 年前三季度实现营业收入 335.14 亿元，同比增长 60.27%；实现归母净利润 52.46 亿元，同比增长 131.21%；稀释后每股收益 1.16 元，同比增长 132%；加权平均 ROE 较去年同期上升 6.27 个百分点至 12.40%。

首开股份 2018 年前三季度实现营业收入 206.73 亿元，同比增长 36.23%；实现归母净利润 17.32 亿元，同比增长 89.62%

公司 2018 年前三季度实现营业收入 206.73 亿元，同比增长 36.23%；实现归母净利润 17.32 亿元，同比增长 89.62%；稀释后每股收益 0.55 元，同比增长 102.50%；加权平均 ROE 较去年同期上升 3.14 个百分点至 6.52%。

中国国贸 2018 年前三季度实现营业收入 23.37 亿元，同比增长 17.29%；实现归母净利润 5.90 亿元，同比增长 23.63%

公司 2018 年前三季度实现营业收入 23.37 亿元，同比增长 17.29%；实现

归母净利润 5.90 亿元，同比增长 23.63%；稀释后每股收益 0.59 元，同比增长 23.63%；加权平均 ROE 较去年同期上升 1.27 个百分点至 8.96%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 2.80%，同期沪深 300 指数上涨 3.67%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.87 个百分点。

上周样本城市新建商品住宅成交量环比上涨，其中一、二线城市成交量涨幅较大，三线城市则有所下跌。相比 7 月 31 日政治局会议上提出的“坚决遏制房价上涨”，上周的政治局会议未提及房地产市场，且叠加当前楼市降温，预计调控短期内进一步收紧的可能性较小。从整个板块的三季报来看，当前龙头房企的融资优势正带动板块集中度持续提升，因此建议关注当前估值较低，同时业绩增速较快的龙头房企。

四、风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推 荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中 性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖 出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。华融证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。华融证券股份有限公司（以下简称本公司）的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

华融证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号 15 层 (100020)

传真：010-85556173

网址：www.hrsec.com.cn